



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DEL PIDIO

Aprobación definitiva de la ordenanza municipal reguladora del uso y mantenimiento de las bodegas tradicionales del término municipal de Quintana del Pidio

No habiéndose presentado reclamación ni sugerencia alguna durante el plazo de información pública de treinta días hábiles, desde el siguiente al de la publicación del anuncio de exposición pública en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos número 104, de 31 de mayo de 2024, contra el acuerdo adoptado por el Pleno en su sesión de 14 de mayo de 2024, de aprobación inicial de la ordenanza municipal reguladora del uso y mantenimiento de las bodegas tradicionales del término municipal de Quintana del Pidio, queda elevado a la categoría de definitivo y se procede, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 17 del TRLHL, a la publicación del texto íntegro de la ordenanza fiscal aprobada, cuyo tenor literal es el siguiente:

PREÁMBULO

Las zonas de bodegas y lagares tradicionales constituyen, en muchas localidades de la Ribera del Duero, uno de los elementos más representativos y característicos del patrimonio cultural de Castilla y León. En Quintana del Pidio forman un importante y extenso conjunto en torno al paraje Las Bodegas, siendo testimonial su presencia en el interior de las viviendas o dentro del casco antiguo de la localidad. La mayoría de ellas se hallan indocumentadas y no catalogadas.

Las actuales bodegas y lagares no son utilizadas ya para la elaboración de vino salvo en un número muy reducido de sitios donde sus propietarios reproducen los sistemas de antaño, con producciones en el que las cantidades son relativamente pequeñas, de autoconsumo, siguiendo los métodos tradicionales donde prima más la satisfacción de sus dueños y calidad del vino obtenido que el volumen elaborado. Los nuevos sistemas de producción, con sus nuevas técnicas, han sometido a estas bodegas subterráneas a una decadencia inexorable. En algunos casos las bodegas han sido abandonadas y ello ha comportado la ruina de la zona de alrededor y de otras bodegas que se encontraban encima o debajo. En otros, las bodegas y lagares han evolucionado hacia los espacios de ocio como merenderos, zonas de reunión y ocio, y por ello mismo empiezan a ser otra vez valorados.

La naturaleza excavada de estas construcciones les proporciona un encanto singular, a la vez que representa unos riesgos de cara a su mantenimiento. Es vital entender este barrio de bodegas como un conjunto, como si se tratara de una comunidad de vecinos en la que lo que ocurre a unos afecta a otros.

En todo caso las bodegas de Quintana del Pidio son construcciones que forman parte de la historia del pueblo, son un documento escrito en la tierra de la actividad productiva y edificatoria de los siglos pasados. Además de tener un alto valor cultural y



patrimonial son un referente muy importante de la vida cotidiana tradicional y uno de los pilares de la convivencia entre los vecinos del pueblo, cuyo reflejo está en la memoria de nuestros antepasados quienes las construyeron sobre terrenos públicos para una mejor gestión desde el común.

Tratándose de un enclave tan emblemático caracterizado por su historia, cultura, arquitectura tradicional, tipología, uso..., el objetivo no puede ser otro que el cuidado, la protección y conservación de este patrimonio cuya responsabilidad atañe a todos: administración y particulares.

El Ayuntamiento de Quintana del Pidio promueve esta ordenanza con el propósito de dar un paso más en la recuperación y puesta en valor de este legado, dotando de recomendaciones técnicas y disposiciones acordadas de manera consensuada, estableciendo las pautas para la conservación, uso y el disfrute de estas construcciones tradicionales como principal garantía de su transmisión a generaciones futuras.

Por otra parte, la presente ordenanza de bodegas y lagares tradicionales recoge los derechos, deberes y pautas de actuación para los actores implicados, constituyendo una herramienta para la preservación de este enclave.

En el municipio de Quintana del Pidio las bodegas y lagares se encuentran enclavadas en terrenos que en su mayor parte son de propiedad municipal, principalmente sobre las parcelas 5.139 y 5.233 del polígono 506, en el paraje conocido como «La Virgen». La superficie del conjunto ronda las 3,05 ha, contabilizando los accesos y espacios sin edificar.

Si bien, en determinados supuestos, existe un estado de difícil encaje jurídico por el tema de la titularidad de las construcciones de lagares y las bodegas subterráneas, esta ordenanza se confecciona con el fin de establecer, básicamente, los derechos de uso, disfrute y transmisión entre los vecinos, así como aquellos deberes de conservación, mantenimiento y ornato que corresponde a sus propietarios.

Artículo 1. – Ámbito de aplicación.

La ordenanza será de aplicación a lagares y bodegas tradicionales, englobando todos sus elementos, así como a los terrenos sobre y bajo los que se ubican, existentes en el término municipal, cuyo ámbito es el señalado en la ortofoto de la página anterior.

Esta ordenanza es extensiva también a aquellos inmuebles documentados dentro de un inventario de bodegas y lagares tradicionales de Quintana del Pidio o edificaciones similares existentes en el término municipal, que compartan las características de este tipo de construcciones, hayan sido o no catalogados con anterioridad.

Se hace especial referencia al entorno del Paraje de la Virgen y el Monte (Zona de los Lagares), que alberga el barrio de bodegas de la localidad, con el fin de conservar tanto su integridad estructural como su valor paisajístico.

La numeración y nomenclatura a emplear para todo tipo de documentación y actuación en torno a bodegas y lagares, como el censo de titulares de bodegas, declaraciones responsables o las licencias de obras, será la reflejada en el Catastro de Urbana y Rústica. Para



los posibles elementos no documentados se añadirán nuevas referencias derivadas de investigaciones posteriores que a su vez servirán para la confección de un Inventario de Bodegas y Lagares tradicionales de Quintana del Pidio.

Artículo 2. – Titularidad.

El suelo sobre el que se asientan las bodegas es de titularidad municipal, salvo en los casos debidamente documentados y/o registrados como bienes particulares.

Las edificaciones sobre rasante como casetas, almacenes, merenderos y lagares que sean edificios únicos, o que además sirvan para dar acceso a una bodega subterránea ostentan la condición de bienes privados y su titularidad será de aquel o aquellos que los construyeren o de quienes los hayan adquirido legalmente y de buena fe. Se incluyen en este apartado las zarceras y elementos similares.

Los accesos a bodegas, sus naves, galerías, calados y minchos subterráneos serán de titularidad de quien o quienes vinieren usando y disfrutando de buena fe de ellos, independientemente de cómo se hubiere adquirido ese derecho, manteniéndose en el tiempo mientras se cumplan con los preceptos establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 3. – Derechos de los titulares de lagares, bodegas y merenderos.

Los titulares de lagares y bodegas subterráneas tendrán el derecho al uso y disfrute que tradicionalmente se han otorgado a estos espacios: el relacionado con la elaboración, crianza y guarda del vino.

Se permitirá el uso con fines lucrativos, divulgativos y turísticos, así como la realización de actividades culturales como representaciones o exposiciones que utilicen como escenario estos espacios, sin que requieran cambios sustanciales en su concepción y reconocimiento. Se podrá autorizar en estos edificios actividades relacionadas con la producción y/o comercialización de alimentos de la zona, y talleres de tipo artesanal vinculados a la vitivinicultura siempre y cuando no se comprometan sus características estructurales, constructivas, ni funcionalidades tradicionales.

Todos los usos permitidos se llevarán a cabo sin comprometer la seguridad para propios o terceros y sin que ello menoscabe o impida el libre acceso a los titulares de toda o una parte de los lagares y de las bodegas.

Las condiciones generales de los usos para la zona de los lagares y bodegas se completarán con las determinadas por las Normas Subsidiarias Municipales (NSM) y sus ordenanzas particulares (o Normas Urbanísticas Municipales-NUM).

Artículo 4. – Cesión del derecho de uso por el ayuntamiento.

El derecho de uso de las bodegas de las que el ayuntamiento sea titular, o de las que recupere dicha titularidad a través de los procedimientos contemplados en la presente ordenanza, podrá ser cedido por el ayuntamiento y adquirido de forma gratuita por personas, colectivos o entidades, convirtiéndose estas en titulares del derecho de uso, asumiendo las labores de restauración y mantenimiento oportunas y adquiriendo los derechos y obligaciones que la presente ordenanza dispone para los titulares de bodegas.



En la cesión del derecho de uso por parte del ayuntamiento se dará preferencia a empadronados en la localidad, a empresas y colectivos que garanticen y promuevan la conservación y el uso de las bodegas y su entorno, y a inscritos en la bolsa de bodegas.

Para la cesión del derecho de uso, en cualquiera de los casos, se establecerá un contrato por escrito entre el ayuntamiento y la persona titular, entidad o colectivo a través de su representante, mayor de edad, en el cual se especificarán los derechos y obligaciones para el uso, disfrute y conservación de la bodega, así como las condiciones de restauración oportunas. En la renovación del derecho de uso de una bodega, tendrán preferencia herederos y personas o colectivos que el titular anterior del derecho de uso designe, estableciendo un nuevo contrato y formalizando los derechos y obligaciones adquiridos.

Los titulares del derecho de uso de una bodega no podrán enajenarla en ningún caso. El derecho de uso se perderá en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones acordadas.

El ayuntamiento confeccionará una bolsa de bodegas en la que podrán inscribirse las personas, colectivos y entidades interesadas en acceder al derecho de uso de una bodega en la localidad.

Artículo 5. – Censo municipal de bodegas y lagares.

El ayuntamiento creará y mantendrá un censo de bodegas subterráneas y lagares, creando un Libro de Registro de carácter público que recoja la información relativa a cada una de ellas.

Consistirá en un fichero ordenado e identificativo, en el que se recogerán, al menos:

- a) Los nombres, apellidos y DNI, del titular o titulares tanto de las bodegas como de los merenderos, lagares y otras construcciones.
- b) Dirección, teléfono de contacto, correo electrónico.
- c) El estado de conservación en que se encuentran y otras incidencias de interés.
- d) Posibilidad de cambio de titularidad, transmisión o cesión del inmueble.

Dicho censo, que será público, integrará anexo un plano identificativo para localización de cada bodega, lagar, merendero o construcción, tendrá carácter permanente y revisión continua, reflejándose las incidencias y variaciones que ocurran en el momento en que sean conocidas o declaradas.

Los titulares tienen la obligación de facilitar al ayuntamiento la información de los datos que se deben recoger en el Libro de Registro, y de declarar cualquier cambio cuando este se produzca. Para el tratamiento de los datos de dicho censo será de aplicación el Reglamento Europeo 2016/679 de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDGDD).

Artículo 6. – Deberes de los titulares.

Los propietarios de las bodegas y lagares están obligados a mantenerlos en perfecto estado de conservación.



Los titulares de bodegas subterráneas tendrán, de forma solidaria o mancomunada, los siguientes deberes:

– Mantener la entrada y galerías en buen estado de conservación, evitando el deterioro y uso indebido, evitando el derrumbe o hundimiento de los mismos y manteniendo así mismo en condiciones de salubridad, seguridad y ornato el terreno sobre la bodega.

– Asumir los daños que el hundimiento o mal uso cause a terceros o al ayuntamiento, reparando, en su caso, la estabilidad del terreno y evitando el peligro para terceros, atendiendo las indicaciones municipales.

– Estar registrado en el Censo Municipal de Bodegas.

Los titulares de los lagares y merenderos tendrán, de forma solidaria o mancomunada, los siguientes deberes:

– Permitir el paso y servicio a todos los titulares de la bodega a la que se acceda desde la puerta común.

– Mantener y conservar la edificación evitando el deterioro y uso indebido, su derrumbe o hundimiento, así como la conservación de la cubierta y elementos sustentantes, además de acondicionar los alrededores evitando la aparición de vegetación o maleza.

– Asumir los daños derivados del hundimiento, del mal uso del edificio o provocados por siniestros u otros percances que causen a terceros o al ayuntamiento, reparando, en su caso, lo deteriorado y reponiendo esos bienes afectados a su estado inicial.

– Estar registrado en el Censo Municipal de Bodegas.

Artículo 7. – Ayudas a la conservación.

El ayuntamiento podrá crear anualmente una partida presupuestaria de ayudas para la conservación de bodegas y lagares. Para optar a estas subvenciones los interesados deberán figurar en el Censo Municipal de Bodegas y Lagares Tradicionales.

A la solicitud se adjuntará una breve memoria, declaración responsable o documentación similar, detallando el objeto de la actuación y su coste. La intervención deberá cumplir lo establecido en esta ordenanza y normas urbanísticas, siendo los criterios a aplicar para la concesión de las ayudas la idoneidad, oportunidad y necesidad o urgencia.

Artículo 8. – Inspección.

Los titulares permitirán el acceso a las bodegas y lagares con fines profesionales y de estudios a aquellas personas y técnicos cualificados que manifiesten un interés en su visita o por motivos debidamente justificados.

Los propietarios permitirán que los servicios municipales, si es menester acompañados por técnicos de la Junta de Castilla y León y de la Diputación Provincial de Burgos, procedan a inspeccionar el estado en el que se encuentra la construcción.

Cuando sea imprescindible y urgente el acceso a una bodega subterránea para inspeccionar su estado debido a fallos en la integridad estructural, ruina inminente o problemas graves de higiene y salubridad, y no sea posible localizar al titular o titulares que faciliten la entrada, el ayuntamiento procederá a dicha apertura y una vez comprobada la



situación repondrá la puerta y cierre a su estado inicial, además de dejar aviso de lo acontecido en la dependencias municipales.

Artículo 9. – Pérdida por incumplimiento del deber de conservación.

El ayuntamiento, tras haber requerido al titular de la bodega o lagar para que proceda a cumplir con sus obligaciones –tanto de conservación, como de mantenimiento–, y este no las ejecutase, podrá iniciar los trámites oportunos para asumir la titularidad de dicho bien, siempre y cuando se cumplan los preceptos legales para ello.

Artículo 10. – Pérdida por abandono.

El abandono consiste en la dejación física del bien por su titular o titulares, unida a la voluntad de renunciar a todo derecho sobre el mismo. A tal efecto, se considerará abandono cuando la bodega o lagar no esté en uso y se desconozca la propiedad. El Ayuntamiento de Quintana del Pidio asumirá la titularidad del inmueble abandonado, siempre y cuando se cumplan los preceptos legales para ello, formando parte del patrimonio municipal.

Artículo 11. – Cesión al ayuntamiento.

Los titulares de bodegas y lagares que, sean cuales sean los motivos, no deseen acometer las obras de restauración y mantenimiento, tienen la facultad de ceder la titularidad al Ayuntamiento de Quintana del Pidio.

Artículo 12. – Derecho de tanteo y retracto.

Los titulares de bodegas y lagares, si desean proceder a enajenarlos, deberán comunicarlo previamente al ayuntamiento, quien podrá hacer uso del derecho de tanteo y retracto. Esta disposición no afecta a quienes disfrutan de la cesión del derecho de uso, ya que no se permite enajenar la bodega cedida.

Artículo 13. – Infracciones.

Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente ordenanza generarán responsabilidades de naturaleza administrativa, sin perjuicio de las exigibles en la vía penal o civil, en las que puedan incurrir los responsables. Dicha potestad se fundamenta conforme lo regulado en la legislación sectorial y normativa técnica aplicable.

El procedimiento sancionador se iniciará de oficio o en virtud de denuncia de los particulares, acomodándose a lo previsto en dicho procedimiento sancionador.

Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Se consideran infracciones leves:

a) Tirar, abandonar, acumular objetos o materiales de cualquier naturaleza que sean incompatibles con el carácter del lugar, siempre que no suponga un riesgo para las personas y no impida el normal uso de las bodegas y lagares.

b) La realización de obras o actuaciones que requieran previamente declaración responsable o la obtención de licencia u orden de ejecución, y que por su naturaleza y objeto sean de poca entidad, que afecten al ornato público, produzcan perturbación en el uso del entorno, o puedan ser legalizables posteriormente.



Se consideran infracciones graves:

a) Tirar, abandonar, acumular objetos o materiales de cualquier naturaleza que sean incompatibles con el carácter del lugar, siempre que supongan un riesgo para las personas e impida el normal uso de las bodegas y lagares.

b) Deteriorar, dañar o modificar las características o situación de cualquier elemento de las bodegas y lagares tradicionales, salvo las modificaciones que cumplan con las condiciones técnicas de la presente ordenanza.

c) La circulación de vehículos, sin autorización previa, por zonas distintas de las destinadas al tráfico rodado y espacios habilitados para el estacionamiento.

d) Efectuar actividades peligrosas como la quema de vegetación, barbacoas incontroladas, desmontes o excavaciones significativas del terreno y aquellas que sean incompatibles con los valores del entorno.

e) La realización de obras o instalaciones no amparadas por declaración responsable o licencia ni orden de ejecución, y que sean legalizables posteriormente, sin perjuicio de las actuaciones urbanísticas de restauración de la legalidad a que haya lugar.

f) La obstrucción del ejercicio de las funciones de inspección previstas en esta ordenanza.

g) Haber sido sancionado por la comisión de dos faltas leves en un periodo de seis meses.

Se consideran infracciones muy graves:

a) La realización de obras o instalaciones no amparadas por declaración responsable o licencia ni orden de ejecución, y que sean incompatibles con esta ordenanza y normativa urbanística y, en consecuencia, ilegalizables.

b) Haber sido sancionado por la comisión de dos faltas graves en un periodo de seis meses.

Artículo 14. – Sanciones.

Las sanciones se impondrán atendiendo a su repercusión o trascendencia, por lo que respecta a la seguridad de las personas y bienes, así como impacto ambiental y a las circunstancias del responsable, su grado de culpa, reincidencia, participación y beneficios que hubiera obtenido. Las sanciones se establecen en base a su capacidad disuasoria, no persiguiendo fines recaudatorios.

Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 60 euros a 600 euros.

Las infracciones graves serán sancionadas con 601 euros hasta 2.000 euros.

Las infracciones muy graves serán sancionadas con 2.001 euros hasta 5.000 euros.

Reparación del daño causado. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que en su caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado. El ayuntamiento podrá de manera subsidiaria llevar a cabo la restauración de la legalidad a costa del infractor, debiendo este abonar todos los daños y perjuicios ocasionados en el plazo de 6 meses o bien, el que se fije en la correspondiente resolución. En su caso, procederá el cobro por la vía de apremio.



Circunstancias agravantes y atenuantes.

Se consideran agravantes:

a) La reincidencia en la conducta, el no atender los requerimientos de cese de la actividad.

Se consideran atenuantes:

a) El proceder a la reparación del daño o perjuicio causado de modo voluntario y sin requerimiento de la administración.

b) El cese inmediato de la actividad que ocasione el perjuicio, tras el primer requerimiento de la administración.

c) Una vez producido un daño, cuando el infractor actúe de buena fe y con la diligencia exigible para la pronta reparación efectiva del desperfecto ocasionado, una vez verificado por el ayuntamiento la correcta reparación exigida, la multa interpuesta podrá ser rebajada hasta el 100% de la misma.

Eximentes.

Será eximente de la responsabilidad la fuerza mayor y el caso fortuito, siempre que queden plenamente acreditados.

Artículo 15. – Normas de protección y mantenimiento del entorno de las bodegas y lagares.

La finalidad de estas condiciones del espacio exterior es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de regir en las intervenciones, actos constructivos y obras de urbanización, tanto si se ejecutan por la administración como por los particulares, sobre el ámbito de esta ordenanza.

Junto con lo anterior, también se determinan los derechos y deberes que ostentan el ayuntamiento y los titulares de los inmuebles sobre o bajo rasante.

Los criterios de protección pretenden mantener este enclave lo más parecido posible a su estado natural, procurando un uso adecuado, limpieza del entorno y atención al medio natural. Ello supone la prestación de una serie de cuidados, de trabajos de mantenimiento y conservación por parte de los propietarios, evitando así la sensación de abandono y deterioro.

Evitar el hundimiento de las bodegas depende, en buena medida, de las intervenciones realizadas en superficie, siendo primordial garantizar la correcta evacuación del agua de lluvia, la transpiración del terreno, la reducción de la erosión del suelo, así como la reducción (o eliminación) de vibraciones y sobrecargas. En esta línea, los titulares de las bodegas están obligados al desbroce y limpieza de la vegetación incontrolada y perjudicial en el ámbito que les afecte, procurando mantener en buen estado el entorno de las mismas.

Artículo 16. – Prohibición de arrojar basuras, escombros o cualquier tipo de residuo.

Se prohíbe arrojar basuras y escombros en todo el entorno de las bodegas y lagares.

Artículo 17. – Prohibición de plantar árboles y plantas.

Se prohíbe la plantación de árboles y arbustos sin el pertinente permiso y estudio del ayuntamiento que garantice que dichas plantaciones no suponen un perjuicio para las bodegas y perjudiquen la estética del entorno o el paisaje.

A su vez, se prohíbe el uso de herbicidas en todo el entorno de las bodegas.



Corresponde al ayuntamiento el mantenimiento general de la cubierta vegetal, salvo la superficie formada por una franja de 3 m de ancho alrededor de bodegas y lagares, y de 2 m de radio en torno a las zarceras y otras construcciones. El cuidado de la cubierta vegetal sobre las entradas de las bodegas corresponde a sus titulares.

Artículo 18. – Se permite que pasten animales.

En el mantenimiento general del terreno se priorizará el uso de medios naturales. Se considera adecuada la práctica del pastoreo en la zona.

Artículo 19. – Viales y aparcamiento.

Se conservarán los viales, caminos, accesos, sendas y escalinatas exteriores existentes. Se evitará ampliar su anchura y, en caso de necesidad justificada, se evitará ocupar más suelo de lo imprescindible.

El acabado del firme será el propio terreno natural. En caso de nuevas pavimentaciones, se emplearán soluciones drenantes y materiales porosos. Se permite los pavimentos granulares como zahorras, macadam y similares, preferiblemente de naturaleza caliza. La compactación del firme será de manera somera, quedando prohibido el uso de pisón y maquinaria vibrante.

La utilización de otros pavimentos y acabados diferentes de los indicados en el párrafo anterior podrán ser autorizados previo estudio y aprobación por el ayuntamiento.

Los viales y calles existentes son de tipo mixto destinados a la circulación rodada y peatonal.

El ayuntamiento podrá efectuar restricciones al tráfico rodado cuando las circunstancias así lo requieran o se trate de vehículos de cierto tonelaje. Se permitirá el paso de vehículos ligeros en casos de actuaciones constructivas sobre bodegas y lagares y actividades relacionadas con la viticultura, previa autorización y estudio de su recorrido.

Se aconseja no aparcar o estacionar vehículos en las zonas lindantes con las bodegas y zarceras.

El ayuntamiento podrá delimitar zonas de aparcamiento y espacios reservados para carga y descarga, así como establecer las restricciones que considere oportunas para minimizar el impacto estético de la presencia de vehículos en la zona.

Artículo 20. – Servicios públicos e instalaciones.

Se reconocen los servicios públicos e infraestructura actuales en el entorno de los lagares, permitiéndose nuevas ampliaciones e instalaciones siempre que sean imprescindibles para garantizar la seguridad de uso y correcto funcionamiento de los suministros.

La modificación o ejecución de redes públicas se realizarán con la garantía de que el riesgo sobre cualquier bodega, zarcera, lagar... sea nulo o mínimo, debiendo contar con un especial cuidado y vigilancia en obra.

Se permitirán, con el visto bueno del ayuntamiento, las instalaciones de carácter común para uso colectivo como asadores o barbacoas, leñeras y similares.



De manera excepcional y ocasional, el ayuntamiento podrá autorizar la colocación de aseos públicos, de carácter portátil, siempre que se integren en el entorno y el impacto visual sea mínimo.

Corresponde al ayuntamiento la colocación de mobiliario urbano, como bancos, papeleras, rotulación y/o elementos de señalización. Este equipamiento también se podrá solicitar por parte de los propietarios o usuarios interesados presentando la correspondiente solicitud, con las características del mobiliario a emplear, para su aprobación y autorización por el ayuntamiento.

Artículo 21. – Restauración de las bodegas.

Una vez realizado el Censo Municipal de Bodegas y Lagares y haber comprobado el estado de conservación de las mismas, el ayuntamiento podrá instar a los propietarios, cuya situación así lo requiera, para que en un plazo que se estime oportuno, presenten la correspondiente solicitud de obras: licencia o declaración responsable, para su restauración, conservación, consolidación o rehabilitación.

En la solicitud se incluirán los documentos siguientes:

- Datos del titular de la bodega y DNI del solicitante.
- Lugar en el que se encuentra ubicada la bodega.
- Motivos que exigen el acometer las obras.
- Fotografías de la construcción.
- Memoria descriptiva y valorada de las obras que están previstas acometer.

Una vez concedida licencia de obra o presentada la declaración responsable, el solicitante dispondrá de un plazo de dos años para acometer dicha obra.

Para facilitar las labores de restauración y conservación de las bodegas, el ayuntamiento aprobará una bonificación de hasta el 100% en la ordenanza fiscal municipal reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO); queda fuera de esta bonificación la tasa que corresponda por actuaciones urbanísticas según el tipo de obra.

El ayuntamiento colaborará en la captación y gestión de cuantos fondos, ayudas, subvenciones, y cuantos recursos públicos o privados sean posibles para la restauración y conservación de bodegas y lagares.

Si en un futuro, la zona es declarada BIC (Bien de Interés Cultural), el ayuntamiento, en lo que respecta a las obras de restauración, atenderá a las disposiciones marcadas por la Consejería de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

Artículo 22. – Condiciones particulares sobre actuaciones en bodegas, merenderos, lagares y zarceras.

Las actuaciones permitidas son las tendentes a reproducir las tipologías existentes tradicionales, debiendo utilizar materiales tradicionales o, en todo caso, aquellos que no perjudiquen la conservación a largo plazo ni modifiquen la estética actual.

Además de las condiciones que se recogen a continuación, se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la normativa urbanística en vigor. De manera excepcional,



se podrán aplicar criterios diferentes de los que se indican en aquellos proyectos de bodegas, lagares y construcciones permitidas en esta clase de suelo donde prime la calidad del diseño, su valor arquitectónico y su adecuada integración en el entorno.

Primará la rehabilitación, reconstrucción y reforma de los lagares y bodegas existentes. Deberán conservarse las características volumétricas de estas construcciones, así como el mantenimiento y recuperación de los materiales tradicionales utilizados en ellas. Se tendrá especial cuidado en no destruir o eliminar los poyos exteriores o descargaderos de piedra y las vigas para pesado, entre otros elementos singulares.

Materiales. Además de lo estipulado en el apartado correspondiente de las NSM o NUM sobre materiales y colores de las condiciones estéticas generales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Solo se autorizan fachadas realizadas con fábrica de piedra caliza de la zona, en aplacado o macizo, y los muros revestidos con revoco tradicional, mortero tipo bastardo o enfoscado y pintado en color terroso, ocre claro y gamas similares.

b) Podrá emplearse el ladrillo de tejar, galletilla o rústico en pequeños paños, con una proporción inferior al 30% de la superficie total de los cerramientos del edificio. También se permite el uso de elementos lineales de madera en la configuración de las fachadas, tanto como ornamento o como pieza sustentante.

c) Salvo excepciones que deberán ser suficientemente justificadas, no se permite dejar vistos elementos estructurales de hierro u hormigón, debiendo forrarse de piedra, de madera o ladrillo rústico.

d) Las cubiertas –excluidas las de tierra– se ejecutarán con teja curva o mixta, de color pardo rojizo o tierra, de material cerámico o de hormigón, recomendándose la teja árabe tradicional.

e) Los huecos exteriores tendrán proporción vertical. La carpintería podrá ser de madera para barnizar o pintar. No se permiten persianas enrollables, el oscurecimiento de huecos deberá resolverse con cuartillos, postigos o fraileros tradicionales a juego con la carpintería. El empleo de carpinterías metálicas precisará autorización previa del ayuntamiento.

Artículo 23. – Otras condiciones.

Elementos salientes y anuncios.

a) Se permite únicamente la colocación de los rótulos y banderines en las condiciones y con las prescripciones que se indiquen por parte del ayuntamiento, el cual establecerá un modelo tipo de rotulación para las diferentes tipologías edificatorias existentes.

b) Se podrá autorizar la implantación de elementos constructivos adosados a los edificios como poyos, bancos... y mobiliario urbano, verificándose que no producen barreras arquitectónicas ni obstáculos a la accesibilidad. Dependiendo de sus características y condiciones será objeto o no de concesión administrativa de ocupación del dominio público.

c) La construcción de barbacoas y asadores exteriores guardará la misma estética que la del resto del edificio donde se ubiquen. La superficie ocupada de estos elementos no será mayor de 4 m² y serán instalados por el ayuntamiento.



Cerramiento de parcelas.

a) Se prohíben los cierres de cualquier tipo; el terreno no ocupado por la edificación deberá destinarse a zona verde o espacio libre preservando el suelo natural de tierra.

b) Como obras de pavimentación se permite la ejecución de una acera perimetral al edificio de anchura igual o menor de 60 cm, y el solado del espacio del porche abierto que pueda autorizarse según los parámetros de las normas urbanísticas.

Cubiertas.

a) No se autorizan baburriles ni troneras.

b) De forma excepcional se podrá autorizar la colocación de placas solares que deben integrarse en el mismo faldón de cubierta, retranqueadas como mínimo 1,50 m respecto del borde del alero y con una ocupación menor del 5% de la superficie total de cada faldón, medida en proyección horizontal.

c) No es obligatorio disponer canalón y bajante, pero en caso de hacerse, las salidas de las bajantes se realizarán en puntos donde las aguas no produzcan daños al subsuelo ni a propiedades contiguas.

d) Las chimeneas serán de piedra caliza o con aplacado de piedra, pudiendo contar con un remate superior metálico que no sobresalga más de 30 cm. Se prohíbe la instalación de antenas de televisión, equipos de climatización o elementos similares sobre la cubierta.

e) Tejados de bodegas: se conservarán las cubiertas vegetales tradicionales y en las nuevas las de tierra natural. Se permiten, atendiendo a la orografía del terreno, las formadas por estructura de madera, piedra o ladrillo, debiendo contar con impermeabilización y que el espesor del sustrato de tierra no sea inferior a 20 cm. Podrán instalarse aliviaderos o gárgolas, sin sobresalir más de 10 cm de la línea de cornisa. En excepcionales se podrán autorizar las cubiertas terminadas con teja árabe.

Zarceras, cerceras, humeros o chimeneas de ventilación.

a) Se conservarán sus remates originales en superficie. En caso de ser necesaria su sustitución, restauración o consolidación, se realizará mediante fábrica de piedra en mampostería recibida con mortero de cal o equivalente, contando con una volumetría y forma similar a las tradicionales.

b) Se prohíbe la instalación de tubos, conductos y/o sombreretes de chimenea como remate superior de las zarceras o en sustitución de estas.

c) Se efectuarán aberturas que permitan la ventilación cruzada, pudiendo disponer de elementos provisionales para su control o cierre, así como mallas o redes que eviten la entrada de animales o caída de objetos desde el exterior.

Del interior de las bodegas, lagares y otras construcciones.

a) Peldaños.

Se permiten las actuaciones de reparación y consolidación del peldañado de escaleras que se encuentre en mal estado, manteniendo la pendiente y dimensiones de los escalones originales.



Materiales: el propio terreno excavado. Se pueden utilizar peldaños de piedra, ladrillo rústico, baldosas de barro...

b) Refuerzos laterales.

Se permiten las actuaciones de reparación y consolidación de las paredes laterales de los cañones de bajada a las bodegas. Se permite la ejecución de refuerzos puntuales, machones o arcos ejecutados con materiales tradicionales, ladrillo, piedra o madera.

Se prohíbe la utilización de estructuras metálicas o piezas de hormigón prefabricado. De manera excepcional se admite, en el interior de las bodegas y lagares, y de manera puntual, el empleo de hormigón armado visto con tratamiento rugoso o acabado abujardado.

c) Refuerzo de techo de cañón, galerías y calados.

Podrán reforzarse y consolidarse los techos de los cañones de bajada a las bodegas que se encuentren en mal estado. Se llevarán a cabo mediante la colocación de vigas de madera, dinteles o bloques de piedra.

En situaciones especiales podrán emplearse piezas prefabricadas de hormigón cuando su aspecto, acabado, textura y coloración sea igual que los de la arquitectura tradicional, o en su defecto, hormigón armado o gunitado y mismo acabado que el descrito para los prefabricados.

Las puertas situadas en el interior de las galerías y cubillos particulares han de contar con aberturas que permitan el flujo de aire; serán de madera preferentemente, o metálicas tipo forja con acabado en negro o marrón oscuro.

d) Suelos y pavimentos.

Primará el pavimento originario del suelo excavado en el interior de las bodegas subterráneas, pudiendo utilizar alternativas con materiales porosos como: pavimentos de canto rodado, zahorras, arena lavada, losas de piedra caliza o arenisca, baldosa de barro cocido, etc. Se admiten los solados con hormigón poroso asentados sobre base de grava. En la ejecución de estos últimos, si se precisa compactación, será manual y somera, y en ningún caso con medios mecánicos.

e) Instalaciones interiores.

Las únicas instalaciones permitidas en el interior de bodegas, ya sean existentes o de nueva construcción, serán las de electricidad e iluminación, las cuales deberán cumplir la pertinente normativa sectorial.

De manera excepcional, y debidamente motivada, podrán autorizarse otras instalaciones que sean necesarias para el uso y funcionamiento de la bodega o de la actividad que se desarrolle en ella.

Prohibiciones.

No está permitido el taponamiento de cañones, naves, galerías, calados o cuartos interiores incluso si se sospecha que alguno de estos elementos pueda estar hundido, siendo imprescindible dejar alguna vía de ventilación. Solamente en situaciones graves donde el



hundimiento implique un riesgo cierto o peligro para las personas y bienes, se podrá proceder a su relleno y/o consolidación previo estudio y posible afección a las naves subterráneas colindantes, estableciendo las medidas oportunas de contención o refuerzo estructural.

Se prohíben los revestimientos de chapa metálica, de fibrocemento, tableros, losetas, plásticos o cualquier material de características exógenas al lugar donde nos encontramos.

Se prohíbe la ejecución de terrazas o cubiertas planas transitables.

Generalidades.

Para el caso de lagares, merenderos y construcciones destinadas a otros usos permitidos o compatibles se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente de Quintana del Pidio y, en su caso, de las normas provinciales de Burgos.

Artículo 24. – Declaración del estado de ruina y expropiación.

El ayuntamiento, tras constatar el estado en el que se encuentran algunas bodegas y lagares, que por su estado de ruina y abandono pudiesen perjudicar a otras edificaciones o bienes públicos, puede declarar el estado de ruina.

Conforme a lo establecido en la ley y Reglamento de Urbanismo de CyL (RUCyL) sobre situaciones de ruina y ordenes de ejecución, se requerirá al propietario o propietarios de los inmuebles en mal estado para que en el plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de envío de dicho requerimiento, presenten declaración responsable o soliciten la licencia de obras por el deber de conservación.

Incumplido lo anterior, se instará el expediente de declaración de ruina y, en su caso, se procederá según lo señalado en el artículo 322 sobre ejecución forzosa y artículo 327 del RUCyL.

DISPOSICIÓN FINAL. – ENTRADA EN VIGOR

La presente ordenanza, que ha sido aprobada inicialmente mediante acuerdo adoptado en sesión ordinaria de Pleno celebrada con fecha de 14 de mayo de 2024, entrará en vigor al día siguiente al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos.

Contra la aprobación definitiva, que agota la vía administrativa, podrá interponerse el siguiente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

En Quintana del Pidio, a 20 de enero de 2025.

El alcalde,
Jesús Antonio Marín Hernando